

咨 询 合 同

甲方：江苏常州经济开发区建设局

地址：常州市东方东路 168 号

联系人：何云伟

联系电话：0519-89863239

乙方：江苏鑫洋建设项目管理有限公司

地址：常州市新北区通江中路 8-3 号 5 楼

项目经理：臧坚文

联系电话：13701485077

项目名称：2023 年度常州经开区征迁项目造价咨询服务项目

签订时间：2023 年 4 月 24 日

甲方：江苏常州经济开发区建设局

乙方：江苏鑫洋建设项目管理有限公司

江苏常州经济开发区建设局所需 **2023 年度常州经开区征迁项目造价咨询服务项目**以竞争性磋商方式进行采购。经评标委员会确定 江苏鑫洋建设项目管理有限公司 为包 9 成交供应商。甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》和其他法律、法规的规定，并按照公正、平等、自愿、诚实信用的原则，同意按照以下条款和条件，签署本合同。

一、本合同由合同文本和下列文件组成

- 1、采购文件（编号：城投采公-2023027）
- 2、投标文件
- 3、成交通知书
- 4、供应商做出的书面澄清或承诺、声明、书面澄清
- 5、本合同附件

二、服务期限：一年。

三、服务范围：常州经开区范围内的征地、拆迁、安置、地面附着物、管杆迁改等全项目、全成本的全过程跟踪审计（造价审计），价值控制、资金使用控制及造价咨询服务。国有土地上房屋征收，集体土地征地、拆迁、安置的全过程跟踪审查，对委托项目进展及时跟踪报道并出具跟踪审查简报（包括文字和图片）以及其他委托的咨询业务。

四、合同价款

1、**审计收费：征地拆迁（征收）跟踪审计按 3.98 元/平方米计算。面积以最终审计面积为准。本项目为固定单价合同，跟踪审查服务费根据实际征收（拆迁）、安置面积结合考核结果按实结算。**

2、付款方式：征收项目结束，出具审计报告后付至合同价的 80%；审计工作全部完成并项目考核结束后，按审计结果及考核结果付清余款。

3、本合同价款中应包含合同执行期内完成本合同约定全部审计服务内容所收取的费用，包括但不限于：人员费用、现场费用、交通工具及使用费、设备及相关费用、乙方取费、税金、利润、延伸服务等与履行本合同有关的一切费用。

五、服务要求

（一）工作要求：

1. 阶段审查

- （1）审核征地红线范围、征收（拆迁）红线及环评线范围；
- （3）参与征收（拆迁）安置补偿方案、细则的制订过程，审核政策合规性；
- （4）与评估公司同步进行现场房屋面积的丈量、复核、影像记录，企业需与资产评估公司同步进行设备、设施的清点、复核；

- (5) 审核房屋评估、资产评估核对稿；
- (6) 审核评估公司的资金测算报告并出具意见，编制项目投资估算；
- (7) 参与房屋确权（未登记建筑认定）、对房屋性质、权属、面积进行认定；
- (8) 审核集体土地安置人口、分户情况；
- (9) 审核补偿协议的合法、合规性；审核评估报告、户档资料、安置及过渡费结算单以及调控金等各类补贴的审批程序；
- (10) 参加项目协调会及一事一议的处理，并出具审核意见；对审计过程发现的问题及时出具跟踪审计意见反馈表；
- (11) 编制审计工作底稿、日志和台账，及时反馈项目进展情况，出具跟踪审计简报；
- (12) 根据项目进展出具阶段性审计报告，出具终审报告及各类附表；
- (13) 对项目补偿情况进行分析调研，提交各类征收(动迁)补偿经济技术指标；
- (14) 落实回访补偿安置费的实际执行情况；
- (15) 采购人或项目委托人要求的其它事项。

2. 费用审核

- (1) 审核评估公司测算的征收（拆迁）安置总费用；
- (2) 对征收（拆迁）安置全部费用的真实性、合法性和合理性进行审核，包括对征地补偿费、特殊附着物补偿费、征收（拆迁）费用补偿、安置房或定销商品房购买（建设）费用，一事一议费用、其它管理费用、财务费用、中介服务费、工作经费等全部内容；
- (3) 审核调控金的审批手续；
- (4) 审核安置房及定销商品房的结算费用；
- (5) 其它要求审核的费用。

3. 资金审核

- (1) 审查户档资金完整情况；
- (2) 审核征收（拆迁）安置资金的筹集、使用、拨付和管理情况；
- (3) 出具征收（拆迁）安置资金的进度款拨付审核意见；
- (4) 审核征收（补偿）资金的渠道，核查各项费用的真实性、合规性和合理性；
- (5) 审核资金拨付制度的严密性，审批和拨付程序的合规性；
- (6) 出具跟踪审计报告；
- (7) 采购人或项目委托人要求的其它事项。

六、项目负责人

本项目的项目负责人由 臧坚文 担任，负责本咨询项目的具体实施及与委托方的联系等事宜。

七、甲方责任：

1、甲方及征收实施单位应及时提供涉及审计范围的相关原始资料和依据，并对提交的时间、进度、质量以及资料真实性、合法性负责。若提交资料延期，则审计工期将顺延；

2、甲方及征收实施单位应为审计人员提供必要的工作条件和配合；

3、根据约定及时支付审计服务费用。

八、乙方责任：

1、按照本协议第一条的约定，独立、客观、公正地完成审计工作，对审计行为及审计结果负全责，切实、公正地维护各方的合法权益；

2、根据甲方及征收实施单位对征收审计工作的时间及进度要求，完成审计工作，及时出具审计意见并送达甲方，积极协助甲方实现预定征收进度目标；

3、乙方应严格执行国务院条例和市暂行办法的相关规定，并服从甲方对跟踪审计的管理；

4、不得泄漏与本项目业务有关的相关资料。

九、违约责任：

1、乙方不得将本协议所确定的委托事宜转让给第三方。如有违反，则视为违约，甲方有权终止本协议，并按有关法律法规追究其相应责任；

2、协议执行期间，乙方如有以下违约行为的，甲方有权终止本协议；造成损失的，甲方有权追究相关单位和人员的法律责任：

（1）违反诚实信用的审计原则，违反各类征收、评估相关政策、标准和规定，提交审计成果严重不实，不能满足委托人要求的；

（2）不能满足征收管理工作的时间要求，提交征收成果严重滞后，影响正常征收工作的；

（3）不严格执行相关质量、服务和收费标准，损害委托人或相关用户单位利益的；采用非法手段进行不正当交易造成恶劣后果的。

（4）乙方在开展审计咨询服务中，存在重大工作过失并造成重大损失或不良影响的。

（5）经查实乙方存在行贿或有收受、索要被征收人及评估公司、征收补偿实施等单位提供的各种财物和免费服务行为，和被相关部门核实存在违反廉政规定或因其他违法违规行为被司法机关或行政监管部门查处的。

（6）在协议有效期内，乙方被行业主管部门取消经营资格的；

3、甲乙双方均不得随意变更或解除协议，否则按《中华人民共和国民法典》的规定承担违约责任。

十、不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

十一、合同的变更和终止

1、本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

十二、合同的终止

本合同因下列原因而终止：

- (1) 本合同正常履行完毕；
- (2) 因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；
- (3) 任何一方行使解除权解除本合同；
- (4) 合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

十三、争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第(2)种方式解决争议：

- (1) 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；
- (2) 向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在仲裁期间，本合同应继续履行。

十四、合同生效及其他

- 1、本合同由甲乙双方签字、盖章后生效。
- 2、本合同一式五份，甲方、乙方各执二份，采购代理执一份。
- 3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购人）：_____（盖章）
地址：_____



乙方（供应商）：_____（盖章）
地址：_____



法定（授权）代表人：

2023 年 4 月 24 日

法定（授权）代表人：

2023 年 4 月 24 日

附件 1：咨询单位服务考核表

被考核单位：江苏鑫洋建设项目管理有限公司

考核时间：

序号	考核项目	分值	具体考核内容 (扣分标准)	考核结果	备注
1	一、基本 工作要求 (20分)	5	接受委托后，是否制定项目审查实施计划，细化审查原则、内容、方式、步骤以及工作纪律等。内容不完整扣1—2分；没有不得分		
2		5	根据项目审查要求成立审查组，明确审查责任人。未按合同要求配备人员的或擅自调离审查人员的发现一次扣2分并限期整改。整改不到位的不得分。		
3		10	按委托部门要求报送项目审查资料。包括分阶段审查报告、月报、项目进度及资金拨付情况、审计意见反馈情况。无故未报一次扣0.5分。		
4	二、审计 工作纪律 (20分)	4	参加委托部门组织的审计或跟踪审查会议。未按时参加或无故不参加每次扣1分。		
5		4	参加项目例会或应有审查人员参加的项目其他工作会议。无故不参加1次扣1分。		
6		4	按计划开展审查，服从委托单位工作安排，按时完成工作任务。不服从的每次扣1分；不能及时完成任务，每项扣1分。		
7		3	审查人员间闹矛盾、工作懈怠造成影响的，发现一次扣1分。		

8		5	严格执行审查保密等工作纪律。丢失审查资料、造成审查内容失泄密的，发现一次扣2分；造成严重后果的不得分。		
9	三、审计基础业务 (30分)	4	及时参加委托部门组织的业务等培训。无故不参加1次扣1分。		
10		4	按审查计划和规定的程序开展审查。违反程序的，发现1次扣1分。		
11		5	审查依据充分。发现审查证明材料不合法、不严密、不完整的，一次扣1分。存在明显差错的，一次扣2分。		
12		5	审查工作底稿规范。发现审查工作底稿不规范、不完整的，一次扣1分。		
13		4	审查文书、报表勾稽严密。发现关系不清晰、有矛盾的，一次扣1分。		
14		4	按规定记录审查日记、台帐、会议纪要，发现内容不完整、不规范的，一次扣0.5分。未记录的不得分。		
15		4	审查档案管理规范。未及时整理归集审查档案、归档不规范的，一次扣0.5分。		
16	四、审计工作成果 (20分)	5	按委托部门要求，及时完成上报审查工作审核意见。未及时上报扣2分/项目；内容不完整扣1—2分。		
17		5	审查严密，反映全面，成果完整。因工作疏漏未能反映审查成果的，一次扣1分。		
18		5	审查有深度，按委托单位或国家审计项目主审要求作出分析与建议。未按要求提出审查建议与意见的，一次扣1分。		
19		5	项目结束及时出具跟踪审计报告或配合审计机关出具国家审计结论。未按规定及时出具的，每项目扣2分。		
20	五、审计廉政建设 (10分)	10	严格执行审(查)计廉政廉洁规定，如发现违反行为不得分。		

21	合计(100分)				
----	----------	--	--	--	--

考核人：

注：被考核单位的审计结果如被上级机构或其他审计机构发现重大错误，并造成损失的；或违反廉政纪律被查实的，视为考核不及格，并列入经开区服务机构黑名单，3年内不得参与经开区范围内征迁项目的审计服务。

放弃预付款的声明

江苏常州经济开发区建设局：

由我公司中标 2023 年度常州经开区征迁项目造价咨询服务项目（包 9），按照采购文件，合同签订后支付 10%预付款，经我司领导研讨，决定放弃本项目预付款支付申请。

特此说明。

承诺人：（盖章）
2023 年 4 月 24 日